PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Barrie

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

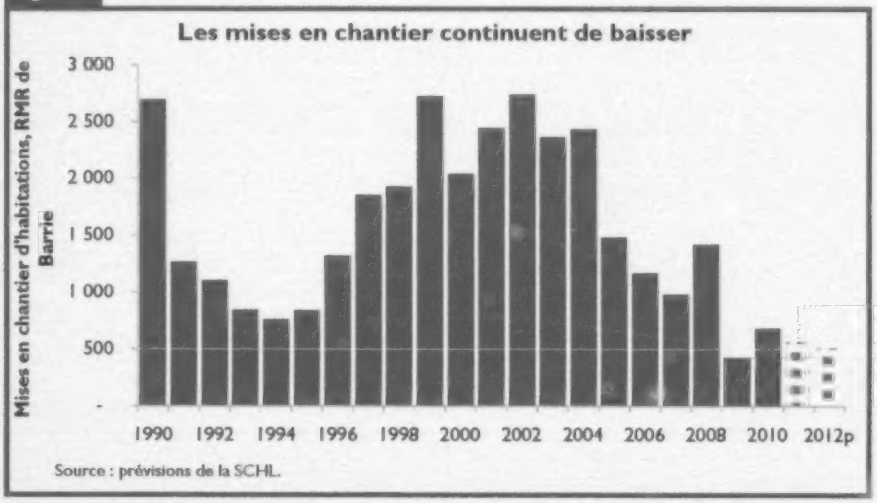
Date de diffusion : printemps 2011

Coup d'œil sur le marché

- Les ventes diminueront en 2011 et augmenteront un peu en 2012.
- Le nombre des nouvelles inscriptions demeurera stable, et le marché sera équilibré en 2011.
- Les mises en chantier ne seront pas aussi nombreuses qu'en 2010, mais la construction se renforcera quelque peu cette année et en 2012.
- La croissance plus vigoureuse de l'emploi et de l'économie aura un effet compensatoire et soutiendra la demande de logements en 2012.

Figure 1

Les mises en chantier continuent de baisser



Source : prévisions de la SCHL.

[1] Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 28 avril 2011.

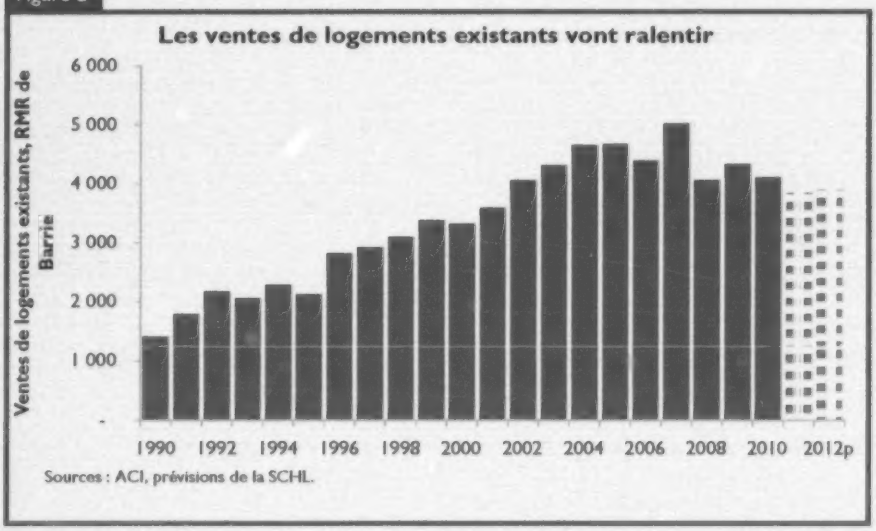
Table des matières

1 Coup d'œil sur le marché
2 Marché de la revente
3 Marché du neuf
4 Économie
5 Perspectives concernant les taux hypothécaires
6 Resumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Figure 2



Marché de la revente

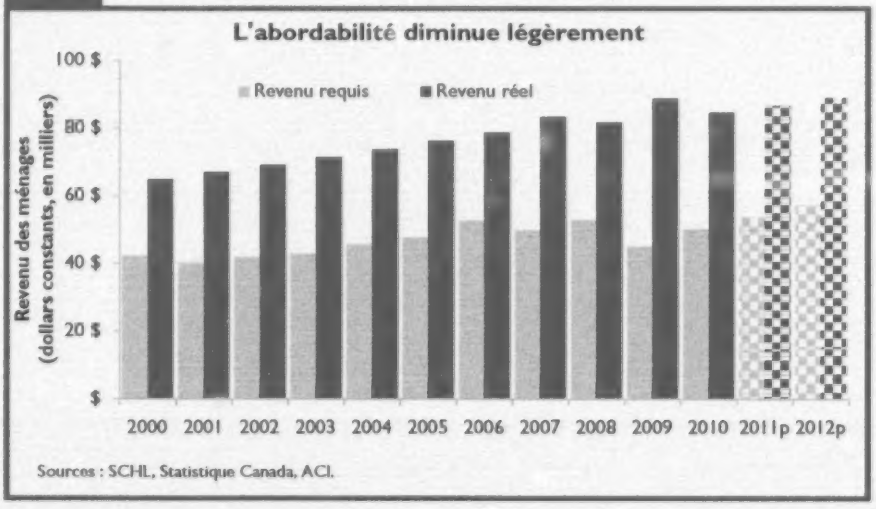
Fléchissement de la demande en 2011

Les ventes de logements existants diminueront avant de s'accroître plus tard en 2011 et en 2012. Dans l'ensemble, à la fin de l'année, leur total sera inférieur à celui de 2010.

Le bas niveau des taux hypothécaires et l'expansion constante de l'économie ont soutenu l'activité sur le marché de la revente au quatrième trimestre de 2010 et au début de 2011. Les acheteurs, en particulier les accédants à la propriété, ont devancé leur entrée sur le marché; ils ont décidé de passer à l'action dans les derniers mois de 2010 et au premier trimestre de 2011, avant la hausse attendue des taux d'intérêt et l'entrée en vigueur, à la mi-mars 2011, des modifications à l'assurance hypothécaire. Après cette poussée, les ventes fléchiront à mesure que l'année progressera. Leur nombre sera plus faible que d'habitude aux deuxième et troisième trimestres de 2011, puisque les gens qui songeaient à acheter une habitation cette année l'ont déjà fait. Il faudra attendre les trois derniers mois de 2011 et 2012 pour voir les transactions augmenter de nouveau. Les charges de remboursement hypothécaire vont s'alourdir, mais l'amélioration du marché du travail aidera à compenser la baisse d'activité provoquée par la moins grande présence sur le marché des accédants à la propriété. En 2011 et 2012, le marché de l'existant de Barrie sera dominé par les acheteurs déjà propriétaires. Mais, dans les années suivantes, l'économie progressera et le nombre des jeunes adultes en pleine période d'acquisition augmentera, si bien que le bassin des accédants à la propriété s'agrandira et que ceux-ci joueront de nouveau un rôle important sur le marché de la revente.

Globalement, les nouvelles inscriptions sont restées stables depuis 2006. Dernièrement, elles se sont mises à diminuer, après un pic au premier trimestre de 2010. Même

Figure 3



[1] Le revenu requis est égal aux charges de remboursement hypothécaire divisées par 0,32 de façon à refléter le rapport d'amortissement brut de la dette, qu'on établit généralement à 32 %. Le calcul de ces charges est fondé sur le prix moyen MLS® des logements, une mise de fonds de 10 %, les prévisions relatives au taux hypothécaire à cinq ans affiché et la plus longue période d'amortissement offerte.

si le stock d'habitations existantes et la population sont en croissance, le fléchissement des ventes et la quasi-stagnation des prix en 2011 écarteront du marché d'éventuels acheteurs déjà propriétaires. Les prix se repliant, le nombre de nouvelles inscriptions demeurera stable en 2011, puis il s'accroîtra un peu l'an prochain. Quand les prix remonteront plus tard cette année et en 2012, plus de propriétaires seront incités à mettre leur logement en vente.

Comme le marché sera en équilibre cette année, les prix augmenteront peu ou pas du tout. Après avoir enflé de plus de 10 % entre le quatrième trimestre de 2009 et le troisième trimestre de 2010, le prix moyen des logements existants a reculé. Dans leur désir de prendre de vitesse la hausse prévue des charges de remboursement hypothécaire et la TVH, les acheteurs ont poussé les prix à la hausse en 2010. Ces derniers monteront peu durant le reste de 2011 et en 2012. Malgré l'amélioration de l'économie, les consommateurs sont plus prudents et éviteront de prendre des engagements financiers excessifs s'ils acquièrent une habitation. En outre, le stock de logements existants comprend actuellement plus de maisons en rangée et d'appartements. Ces catégories d'habitations plus modestes garderont le prix de vente moyen en deçà du sommet atteint au troisième trimestre de 2010.

Barrie reste un marché assez abordable. Les revenus devraient croître cette année et l'an prochain et les prix, rester stables, mais l'alourdissement des charges de remboursement hypothécaire réduira quand même l'écart entre le revenu réel et celui qu'exige l'achat d'un logement. Les accédants à la propriété, qui gagnent moins que la moyenne, seront plus lents à entrer sur le marché.

Marché du neuf

Diminution des mises en chantier en 2011

La construction résidentielle recule à Barrie depuis 2008. La tendance va se poursuivre en 2011 : selon les prévisions, les mises en chantier seront moins nombreuses qu'en 2010, et le repli touchera tous les segments du marché. La maison individuelle demeure le logement le plus populaire à Barrie et elle représentera près des deux tiers de l'activité escomptée en 2011. Même si, à long terme, les habitations plus abordables que sont les maisons en rangée et les appartements vont gagner du terrain, 2011 verra un très modeste regain de la construction de logements individuels. En 2012, l'économie poursuivant son expansion, le total des mises en chantier s'accroîtra un peu.

Plusieurs raisons expliquent le repli de la construction résidentielle. La croissance démographique ralentit, et le besoin de logements neufs diminue d'autant. Le solde migratoire est tombé à moins de la moitié de ce qu'il était avant 2006. À ces facteurs démographiques défavorables s'ajoute la conjoncture du marché. Même si la situation économique s'améliore, les acheteurs appréhendent l'acquisition d'habitations neuves, relativement plus chères. Ceux-ci veulent des logements qu'ils peuvent se payer aisément et ils se tournent en premier lieu vers le marché de la revente. Le manque d'espace est une autre cause du recul de la construction résidentielle. Il y a moins de terrains disponibles, en particulier dans la ville de Barrie. Le nombre des parcelles où l'on peut bâtir des maisons individuelles a beaucoup diminué ces dernières années.

Comme la maison individuelle cesse petit à petit de dominer le marché du neuf, son prix va fléchir. Le prix moyen de cette catégorie baisse depuis le début de 2010 et il devrait se stabiliser en 2011, en dessous de la moyenne de l'an dernier. En 2012, la demande s'intensifiera un peu dans ce segment, et les prix commenceront à se redresser, mais très légèrement.

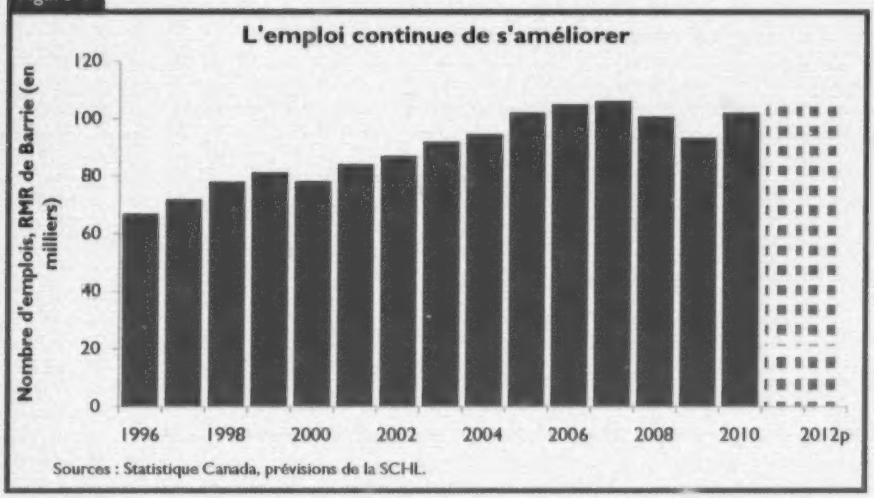
Économie

L'économie continue de progresser

En 2011, l'emploi poursuivra l'expansion qui s'est amorcée en 2009, après la récession. Sa croissance a été très vigoureuse en 2010 et elle gardera de l'élan cette année, mais ralentira. À Barrie, la situation de l'emploi n'est pas encore aussi bonne qu'elle l'était avant la crise économique.

La confiance des employeurs continue de se raffermir à mesure que l'activité économique se rapproche du niveau qui était le sien avant le ralentissement. Les chiffres, tant du secteur des biens que de celui des services, laissent entrevoir une croissance, car la reprise est lente mais continue et touche toutes les branches de l'activité à Barrie. Malgré ces signes très positifs, des menaces obscurcissent encore l'horizon.

Figure 4



L'expansion se poursuivra en 2012, mais elle sera moins importante.

La population active connaîtra une croissance en 2011, mais pas aussi robuste que celle de l'emploi. À la fin de 2010, encouragées par l'amélioration du marché du travail, les personnes sans emploi se sont empressées de réintégrer massivement les rangs de la population active. Cette situation, conjuguée avec le fléchissement de la croissance démographique, aura pour conséquence une augmentation moins rapide du nombre des actifs cette année. Comme l'emploi s'accroît plus rapidement que la population active, le taux de chômage diminuera encore en 2011, et cette tendance se poursuivra en 2012. Le taux de chômage se rapprochera du niveau où il se trouvait au milieu des années 2000.

En 2010, le bassin des demandeurs d'emploi ayant grossi, la rémunération hebdomadaire moyenne a diminué. Elle montera à mesure que le marché du travail deviendra plus tendu cette année et l'an prochain.

Le solde migratoire jouera un moins grand rôle dans la croissance démographique en 2011 et en 2012. Durant les deux prochaines années, l'attraction exercée par l'économie vigoureuse de l'Ouest canadien s'accentuera, ce qui réduira le bilan migratoire de Barrie. Celui-ci tombera à son niveau le plus bas en plus de quinze ans.

Perspectives concernant les taux hypothécaires

Le 12 avril, la Banque du Canada a annoncé que son taux cible du financement à un jour resterait inchangé, à 1,0 %. La dernière fois qu'elle l'a majoré, c'était de 25 points de base, le 8 septembre 2010. Il est attendu que la Banque du Canada recommencera à augmenter le taux de financement à un jour au cours du quatrième trimestre de 2011. Les taux hypothécaires, surtout les taux à court terme et les taux variables, devraient demeurer à de très bas niveaux.

Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés resteront relativement stationnaires en 2011, pour ensuite augmenter légèrement en 2012. Cette année, le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,1 et 3,5 % et celui des prêts de trois ans et de cinq ans, entre 4,1 et 5,6 %. En 2012, les taux affichés se situeront dans des fourchettes allant de 3,4 à 4,3 % pour les prêts de un an et de 4,2 à 6,3 % pour les prêts de trois ans et de cinq ans, selon les prévisions.

Il n'est toutefois pas exclu que les taux progressent plus vite, si la reprise économique était plus rapide que ce à quoi l'on s'attend à l'heure actuelle. La hausse des taux pourrait au contraire être plus faible si l'expansion de l'économie s'avérait plus limitée.

Résumé des prévisions RMR de Barrie Printemps 2011							
	2008	2009	2010	2011p	Var. en %	2012p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	4 058	4 326	4 105	3 850	-6,2	3 900	1,3
Nouvelles inscriptions MLS®	8 212	7 502	8 008	8 000	-0,1	8 150	1,9
Prix MLS® moyen ($)	264 034	263 959	281 966	284 000	0,7	287 000	1,1
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	858	292	442	375	-15,2	385	2,7
Logements collectifs	558	135	240	195	-18,8	194	-0,5
Jumelés	12	0	4	3	-25,0	4	33,3
Maisons en rangée	170	0	133	112	-15,8	120	7,1
Appartements	376	135	103	80	-22,3	70	-12,5
Tous types de logement confondus	1 416	427	682	570	-16,4	579	1,6
Prix moyen ($)							
Logements individuels	358 841	431 237	407 200	400 000	-1,8	401 000	0,3
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Ontario)	3,5	0,1	2,4	n/a	-	n/a	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	3,5	3,8	3,4	3,2	-	3,0	-
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	954	961	968	977	0,9	986	0,9
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,70	4,02	3,49	3,23	-	3,76	-
Taux hypothécaires à 5 ans	7,06	5,63	5,61	5,45	-	5,94	-
Nombre annuel d'emplois	100 900	93 300	102 200	106 400	4,1	108 000	1,5
Croissance de l'emploi (%)	-4,9	-7,5	9,5	4,1	-	1,5	-
Taux de chômage (%)	5,6	9,4	9,5	8,2	-	8,1	-
Migration nette	1 119	998	1 111	800	-28,0	600	-25,0

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®).
NOTA : Univers locatif = immeubles comptant au moins trois appartements

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2011 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

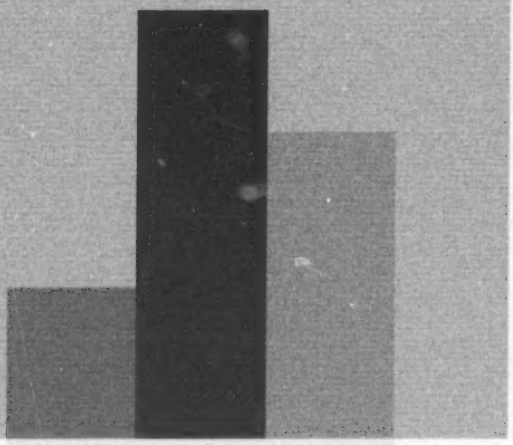
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspective du marché de l'habitation, Canada
- Perspective du marché de l'habitation : – Canada et les régions
  Faits saillants
- Perspective du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : ntres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
  Quelques c abitation, Canada
- Actualités h abitation, grands centres urbains
- Actualités h abitation, régions
- Actualités h nensuelles sur l'habitation
- Statistiques du marché, Nord du Canada
- Perspective données provisoires sur les mises en chantier
- Tableaux de la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport su ublié deux fois l'an!
  Maintenant le marché locatif, grands centres urbains
- Rapport sur ur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Statistiques résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Constructio les résidences pour personnes âgées
- Rapports su les résidences pour personnes âgées –
- Rapports su plémentaires, régions
  Tableaux su

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

: de suite l'information dont vous avez besoin!

Obtenez tou vww.schl.ca/marchedelhabitation pour
Cliquez sur primer, télécharger ou vous abonner.
consulter, in

Bulletin nfo-clients SCHL

Obtenez les dernières nouvelles sur l'évolution du marché, la recherche en habitation et l'assurance prêt hypothécair de la SCHL pour faire prospérer vos affaires et améliorer vos relations avec vos clients.
La clé qui o vre de nouvelles portes.

65714_2011_B01